

INFORMATIONEN ZUM KAUFVERTRAG

Sie haben sich entschieden, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen.

Der Vertrag, mit dem die Immobilie übertragen werden soll, bedarf der notariellen Beurkundung. Dabei ist es die Aufgabe des Notars als neutralem Sachwalter, die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass ein ausgewogener und wirksamer Vertrag zustande kommt. Der Notar ist unparteiisch und hat umfassend, objektiv und neutral über alle Rechtsfolgen des Vertrages aufzuklären.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen helfen, den Inhalt des übermittelten Vertragsentwurfes schon vor der Beurkundung nachzuvollziehen.

Im ersten Teil des Kaufvertrages wird beschrieben, was Gegenstand des Kaufvertrages ist. Jedes Grundstück ist in einem Grundbuch vermerkt, damit eine Verwechslung ausgeschlossen ist. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, auf das sich jedermann verlassen kann. Der Notar sieht das Grundbuch vor der Beurkundung für die Vertragsparteien ein und erläutert dessen Inhalt. Gebäude werden im Grundbuch grundsätzlich nicht erwähnt, da sie Bestandteile des Grundstücks sind.

Neben Angaben zur Lage (Flur und Flurstücke) und Größe des Grundstücks sowie zum Eigentümer (Abt. I des Grundbuches) enthält das Grundbuch weitere Eintragungen über bestehende Belastungen. Dabei finden sich in der Abt. II des Grundbuches solche Belastungen, die sich auf die Nutzung des Objektes auswirken (zum Beispiel Leitungs- und Überwegungsrecht oder sonstige Duldungsrechte oder Ausübungspflichten). Die Abteilung III schließlich enthält Belastungen in Form von sogenannten Grundpfandrechten, nämlich Hypotheken und Grundschulden. Solche Eintragungen bedeuten, dass die Immobilie zur Sicherheit einer Forderung eines anderen (in der Regel einer Bank oder Sparkasse) verpfändet wurde.

Da im Regelfall ein Käufer das Grundstück möglichst lastenfrei erwerben möchte, sind gerade die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (also die Grundschulden oder Hypotheken) bei der Umschreibung des Eigentumes auf den Käufer zur Löschung zu bringen.

Nachdem der Gegenstand des Kaufvertrages (die Immobilie) bestimmt und beschrieben wurde, folgen die Regelungen, wann und unter welchen Bedingungen das Objekt dem Käufer zu übergeben ist.

Die Übergabe stellt den Besitzübergang dar, also das Recht zur tatsächlichen Nutzung. Davon zu unterscheiden ist der Übergang des Eigentums, der erst mit der Umschreibung im Grundbuch erfolgt, also mit der Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer.

Für die Kaufvertragsparteien ist dann auch wichtig die Klärung der Frage, wer in welchem Umfang für Mängel an dem Objekt haftet. Bei gebrauchten Immobilien (wie bei gebrauchten Kraftfahrzeugen halt auch) erfolgt die Übertragung des Objektes im Regelfall in der Weise, dass der Verkäufer für Mängel, die durch den üblichen Gebrauch einer Immobilie über Jahre hinweg entstanden sein könnten, nicht haften will. Wesentliche Mängel, die ihm bekannt sind, jedoch bei Besichtigung von anderen nicht zu erkennen sind, hat der Verkäufer im Regelfall bekannt zu geben.

In manchen Gebieten gibt es noch nicht abgeschlossene Erschließungssituationen, das heißt Kanäle, Straßen oder Bürgersteige sind noch nicht abschließend fertiggestellt oder unterliegen einer Sanierungsmaßnahme. Für den Käufer ist wichtig, dass er für Kosten, die vor Abschluss des Kaufvertrages entstanden sind, nicht zu haften hat, auch wenn die entsprechenden Leistungsbescheide der Gemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt ergehen. Deshalb grenzt der Passus zu den Anlieger- und Erschließungskosten die zeitliche Zuordnung zwischen Verkäufer und Käufer ab.

Das wichtigste Element ist schließlich für beide Kaufvertragsparteien die Regelung zur Kaufpreiszahlung, für den Verkäufer, weil er dadurch den Gegenwert für seine Immobilie erhält, für den Käufer, weil er erhebliche Geldmittel aufwenden muss, um Eigentümer der Immobilie zu werden. Immobilienkauf ist eben kein Alltagsgeschäft.

Dabei erfolgt die Kaufpreiszahlung im Regelfall nicht mehr wie früher in der Weise, dass der Kaufpreis vom Käufer auf ein vom Notar geführtes treuhänderisches Notaranderkonto gezahlt wird, sondern die Zahlung des Kaufpreises erfolgt heute meistens direkt an den Verkäufer bzw. an dessen Bank, soweit noch Verbindlichkeiten des Verkäufers gegenüber seiner Bank abzulösen sind. Mit der Zahlung an die Bank des Verkäufers wird gleichzeitig erreicht, dass die zugunsten dieser Bank eingetragenen Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) vom Notar im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages zur Löschung gebracht werden können, so dass der Käufer dadurch die Gewähr hat, das Objekt ohne fremde Lasten zu erhalten.

Da der Käufer den Kaufpreis bezahlen muss, bevor er Eigentümer wird, also vorleisten muss, werden im Kaufvertrag folgende Sicherungsregelungen für den Käufer aufgenommen:

Es muss zunächst eine Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Käufers eingetragen sein, das heißt im Grundbuch wird vermerkt, dass der Käufer demnächst Eigentümer der Immobilie wird. Diese Vormerkung hat zur Folge, dass alle späteren Eintragungen im Grundbuch gegenüber dem zukünftigen Eigentümer unwirksam sein werden, so dass sein Erwerb der Immobilie abgesichert ist. Eintragungen, denen der Käufer zugestimmt hat (nämlich der Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek für seine eigene den Kaufpreis finanzierende Bank) bleiben natürlich wirksam.

Weiterhin muss der Notar festgestellt haben, dass mit Zahlung des Kaufpreises auch gewährleistet ist, dass das Objekt ohne Übernahme von Drittlasten auf den Käufer übergeht, soweit in dem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Es müssen also insbesondere die Löschungsbewilligungen für die vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundschulden und Hypotheken vorliegen.

Schließlich muss auch die zuständige Stadt oder Gemeinde, der nach dem Gesetz ein Vorkaufsrecht zustehen kann, dem Notar bestätigt haben, dass ein solches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

Sind diese Voraussetzungen alle gegeben, teilt der Notar dies dem Käufer mit und stellt damit den Kaufpreis zur Zahlung fällig. Erst wenn der Käufer gezahlt hat, wird das Eigentum auf ihn im Grundbuch umgeschrieben.

Da dieses Prinzip der Kaufvertragsabwicklung den Käufer verpflichtet, den Kaufpreis vor der Umschreibung des Eigentums auf ihn zu entrichten, entsteht die Schwierigkeit der Finanzierung des Kaufpreises über eine Bank, wenn diese zur Sicherheit die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken verlangt. Solche Belastungen können nämlich nur vom Eigentümer zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt werden. Der Käufer ist aber noch nicht Eigentümer und kann somit aus eigenem Recht diese Sicherungen für seine Bank nicht stellen.

Um dieses Problem zu lösen, erklärt der Verkäufer die Bereitschaft, dass das zurzeit noch in seinem Eigentum stehende Objekt zugunsten der Bank des Käufers mit Grundschulden oder Hypotheken belastet werden kann, wenn drei Bedingungen erfüllt sind:

Erstens muss sichergestellt werden, dass die Bank Rechte aus einer solchen Grundschuld oder Hypothek erst und nur insoweit herleiten kann, wie sie den Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt hat.

Zweitens muss gewährleistet sein, dass dem Verkäufer durch die Finanzierung des Kaufpreises keine Kosten entstehen. Und Drittes muss sichergestellt sein, dass der Verkäufer auch keine persönliche Haftung für die Rückführung des dem Käufer gewährten Darlehens zu übernehmen hat.

Da der Verkäufer im Regelfall auch kein Interesse hat, hier noch zusätzlich Zeit zu investieren, erteilt er dem Käufer in dem Kaufvertrag die Vollmacht, für ihn, den Verkäufer die Eintragung solcher Grundschulden oder Hypotheken zugunsten der Käuferbank zu bewilligen. Damit nach Eintragung ein solcher Grundschuld der Käufer sich das Darlehen seiner Bank nicht an sich auszahlen lassen kann, weist der Käufer seine Bank in dem Kaufvertrag unwiderruflich an, das Darlehen zur Tilgung des Kaufpreises ausschließlich an den Verkäufer zu zahlen. Nur wenn die Bank bestätigt, sich daran auch zu halten, darf die Grundschuld durch den Notar zur Eintragung in das Grundbuch gebracht werden.

Schließlich hat der Notar den Vertrag zu vollziehen, das heißt alle Erklärungen einzuholen, um die vertragsgerechte Lieferung des Objektes sicherzustellen, die Abwicklung des Kaufvertrages im übrigen zu überwachen und alles zu tun, um die Erfüllung des Vertrages unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen zu gewährleisten.

Bei der Beurkundung des Kaufvertrages ist der Notar verpflichtet, den vollständigen Vertragstext den Parteien vorzulesen. Auf diese Vorlesungspflicht kann von den Beteiligten nicht verzichtet werden. Ein Unterlassen des Vorlesens des Vertragstextes würde ebenso wie Nebenabreden außerhalb der Urkunde zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages führen. Sinn und Zweck der Beurkundung und der Vorlesungspflicht ist auch, den Beteiligten noch einmal Gelegenheit zu geben, den Vertrag zu überdenken, Fragen zu stellen, sich Zusammenhänge erläutern zu lassen und somit auch ihren Anteil dazu beizutragen, dass bei Unterschriftsleistung jeder der Beteiligten weiß, was er mit welchen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen für sich unterschreibt.

Damit eröffnet der Termin zur Beurkundung des Vertrages zusätzlich für die Beteiligten die Möglichkeit, sich noch weiter zu informieren und beraten zu lassen, auch wenn ihnen – worauf der Notar hinwirken soll – der Entwurf des in Aussicht genommenen Vertrages so rechtzeitig zugeleitet werden soll, dass die Parteien hinreichend Möglichkeit haben, sich vor der eigentlichen Beurkundung mit dem Vertragstext eingehend auseinander zu setzen.